PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

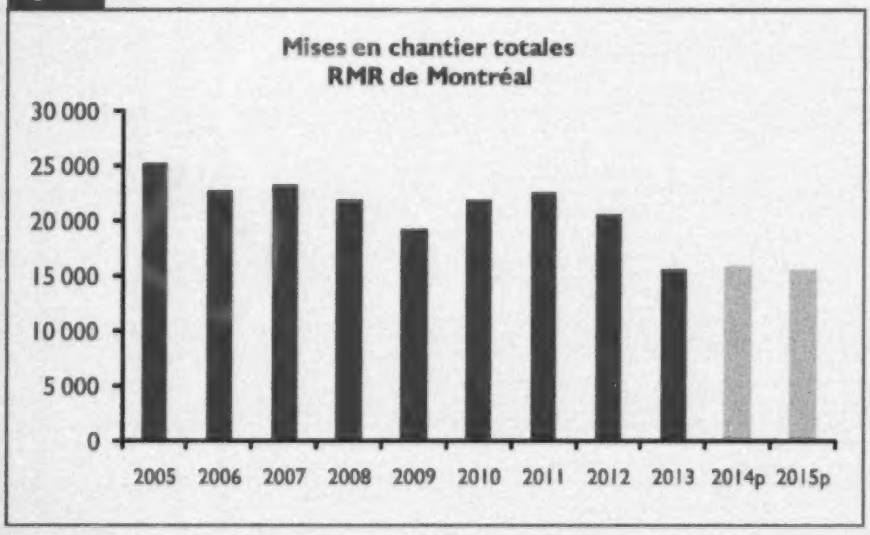
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- Sur le marché du neuf, 15 900 (+2 %) mises en chantier sont prévues pour 2014 et 15 600 pour 2015 (-2 %). Le nombre d'unités prévues cadrera ainsi davantage avec les besoins démographiques.
- Les transactions sur le marché de la revente augmenteront de 1,4 % en 2014 et de 4,6 % en 2015. Le marché demeurera détendu, et la pression exercée sur le prix moyen sera faible (+0,3 % en 2014 et 0,6 % en 2015).
- La hausse de la demande locative, conjuguée à une offre relativement stable, entraînera une faible baisse du taux d'inoccupation. Ce dernier se situera à 2,6 % en 2014 et à 2,5 % en 2015. La demande de logements locatifs sera toujours soutenue par l'immigration et profitera du ralentissement de la vague d'accession à la propriété.

Figure 1



Source : SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : la production cadrera davantage avec les besoins démographiques
3 Marché de la revente : peu de pression sur les prix
4 Marché locatif : peu de variation du taux d'inoccupation en 2014 et 2015
5 Tendance économique : un contexte économique modeste en 2014 et 2015
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Plein feux sur...
9 Résumé de prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

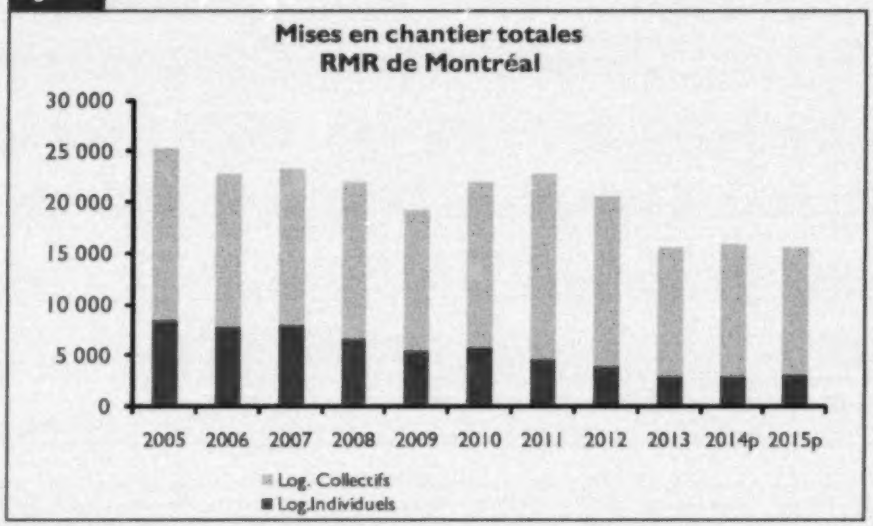
Marché du neuf : la production cadrera davantage avec les besoins démographiques

En 2014, 15 900 mises sont prévues, une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente. Cette légère hausse découlera d'une certaine reprise des mises en chantier de logements collectifs (+3 %), tandis que celles de logements individuels diminueront (5 %). Dans le segment des logements collectifs, la hausse d'activité s'expliquera essentiellement par le démarrage de la construction de quelques grands ensembles de logements en copropriété, notamment au centre-ville de Montréal. Du côté de la maison individuelle, une détente du marché de la revente sera l'un des facteurs expliquant le recul des mises en chantier.

La légère hausse des mises en chantier, tous logements confondus, prévue pour 2014 fera suite à un recul marqué de l'activité en 2013 (-24 %). Bien qu'il soit en légère hausse, le niveau d'activité prévu pour 2014 sera plus bas que la moyenne des dernières années. Au cours de la période allant de 2002 à 2012, plus de 22 000 logements ont été mis en chantier chaque année. Actuellement, la demande de logements neufs est moins élevée qu'au cours des dernières années. Sur le marché de la revente, les acheteurs ont du choix et peuvent négocier davantage. Ils sont donc moins nombreux à opter pour un logement neuf.

En 2015, nous verrons s'estomper la récente vague de grands ensembles de logements en copropriété au centre-ville, et le nombre de mises en chantier diminuera de 2 % pour s'établir à 15 600. Le nombre d'unités prévues pour 2014 et 2015 cadrera davantage avec les besoins démographiques.

Figure 2



Source : SCHL

Logements collectifs

Dans le segment des logements collectifs, 13 000 (+3 %) unités seront mises en chantier en 2014. De ce nombre, plus de 9 000 seront des copropriétés.

Durant le premier trimestre de 2014, les constructeurs ont coulé les fondations de quelques-uns de ces grands ensembles, ce qui a entraîné une hausse de 33 % des mises en chantier par rapport à la même période en 2013. Ces ensembles sont le résultat des ventes accumulées au cours des dernières années, période durant laquelle la demande était plus vigoureuse[1], plutôt que d'une croissance de la demande de copropriétés neuves en 2014.

Si l'on fait abstraction de la construction des grands ensembles du centre-ville, le marché des copropriétés neuves continuera de se contracter en 2014 et en 2015, et ce, pour des raisons liées à l'offre et à la demande. Le nombre de copropriétés en construction demeure relativement élevé (plus de 12 500), et le nombre d'unités non écoulées augmente graduellement (voir l'encadré). Comme nous l'avons mentionné précédemment, l'offre est également importante sur le marché de la revente. De plus, la demande est limitée par la faible croissance du nombre de jeunes ménages. Notons qu'en 2011[2], la moitié des acheteurs de copropriétés avaient moins de 35 ans. L'accession à la propriété des jeunes acheteurs est également restreinte par la croissance des prix des dernières années et par le resserrement des règles hypothécaires.

[1] Il peut s'écouler plusieurs trimestres entre l'ouverture du bureau de vente et l'étape de la mise en chantier. Avant de démarrer la construction d'un ensemble, les constructeurs doivent normalement avoir vendu au moins 60 % des unités. Cette période est d'autant plus longue pour les grands ensembles.

[2] Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Du côté des logements locatifs, 2 500[3] unités sont prévues en 2014, un nombre stable par rapport à 2013, mais bas dans une perspective historique. Bien que la demande locative augmente, elle est en partie comblée par la croissance du parc de copropriétés offertes en location.

En 2015, 12 500 (-4 %) logements collectifs sont prévus. Cette baisse s'explique par un recul des mises en chantier de copropriétés. En effet, celles-ci seront limitées par le nombre accru de copropriétés non écoulées. Les constructeurs continueront d'écouler les unités mises en chantier au cours des dernières années.

À plus long terme, la densification du territoire de la RMR découlant du Plan d'aménagement et de développement (PMAD) et les tendances démographiques (vieillissement de la population, augmentation des ménages d'une seule personne) continueront d'être favorables à la construction de logements collectifs (copropriétés ou logements locatifs).

Logements individuels

Au total, 2 900 maisons individuelles seront construites en 2014, un recul de 5 % par rapport à 2013. Au premier trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 22 % d'une année à l'autre. Comme le marché de la revente est toujours relativement détendu, les acheteurs sont moins nombreux à opter pour un logement neuf. De plus, des délais de vente plus longs sur ce marché (en raison de cette détente) peuvent retarder l'achat de maisons neuves, car les acheteurs déjà propriétaires doivent d'abord vendre leur logement.

La part de marché de la maison individuelle diminue progressivement depuis une quinzaine d'années. Le prix relativement élevé de ce type de logement fait en sorte que de nombreux acheteurs ont plutôt tendance à se tourner vers des options plus abordables, comme les jumelés, les maisons en rangée ou les copropriétés. L'entretien minimal que requièrent ces produits substituts est aussi un facteur qui entre en ligne de compte. En 2014, ce type de logement comptera pour un peu moins de 20 % des mises en chantier d'habitations, comparativement à plus de 50 % à la fin des années 1990. Les terrains disponibles pour construire ce type de logement se font plus rares, et ils le seront encore davantage, vu l'objectif de densification que se sont fixé les municipalités, notamment dans le cadre du PMAD.

En 2015, on prévoit la construction de 3 100 maisons individuelles (+7 %). Une conjoncture économique plus favorable, combinée à une baisse du nombre de propriétés existantes à vendre, fera croître la demande de maisons neuves. La majorité des mises en chantier de maisons individuelles seront recensées sur la Rive-Nord, notamment dans des municipalités plus éloignées où davantage de terrains sont disponibles. Une partie de la construction de ce type de logement continuera également de se faire à l'extérieur du territoire de la RMR, c'est-à-dire dans les municipalités limitrophes.

Marché de la revente : peu de pression sur les prix

La reprise du marché de la revente s'annonce plutôt timide. Au premier trimestre de 2014, le marché a même enregistré une baisse du nombre de transactions (-3 %)[4] par rapport au premier trimestre de 2013. Étant donné la croissance notable du nombre d'emplois observée dans la RMR en 2013, nous prévoyons que le marché reprendra de la vigueur au cours des prochains trimestres. Au total, 37 000 transactions seront enregistrées sur le réseau Centris® en 2014, une hausse de 1,4 % par rapport à 2013.

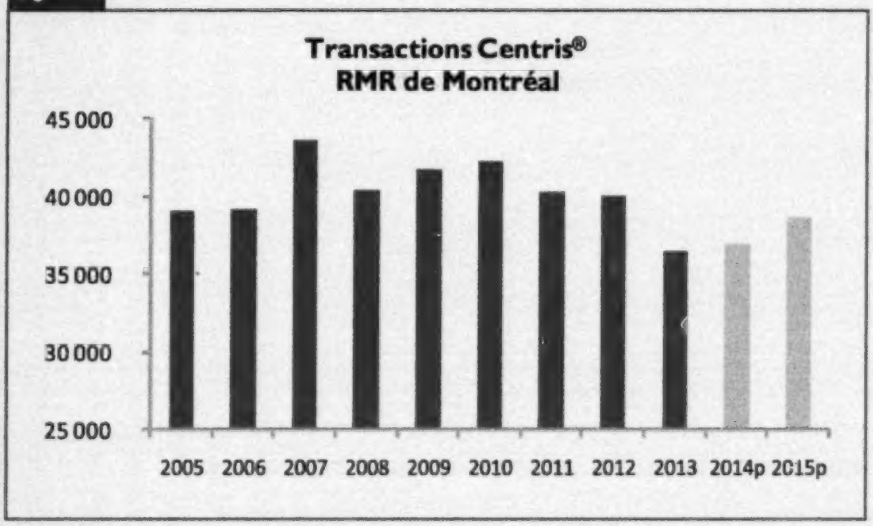
Ainsi, après trois années consécutives de baisse des transactions, le marché de la revente profitera d'un contexte économique un peu plus favorable en 2014 et en 2015, ainsi que des taux hypothécaires toujours exceptionnellement bas. La demande augmentera légèrement, stimulée par une croissance de l'emploi à temps plein chez les 25-44 ans au cours des derniers trimestres.

Toutefois, les effets la croissance du nombre d'emplois tardent à se concrétiser sur le marché de la revente, comme l'indiquent les résultats du premier trimestre de 2014. D'autres facteurs limitent possiblement le nombre de ventes sur le marché. La croissance des prix survenue au cours de la décennie précédente a réduit l'abordabilité, notamment pour les accédants à la propriété, dont la capacité d'acheter a aussi été réduite par les modifications apportées aux règles hypothécaires. Au final, le nombre de transactions affichera une légère hausse en 2014, mais restera inférieur à la moyenne des cinq dernières années (40 000 transactions).

Les conditions varieront selon les segments du marché. Celui de la copropriété restera favorable aux acheteurs et connaîtra une légère

[3] Ce nombre inclut les résidences pour personnes âgées et les coopératives d'habitation.
[4] Source : FCIQ par le système Centris®

Figure 3



Source : FCIQ par le système Centris®
Prévisions : SCHL

baisse des prix. En effet, bien que les nouvelles inscriptions semblent vouloir se stabiliser, les ventes de copropriétés ont reculé de 6 % au premier trimestre de 2014 par rapport au premier trimestre de 2013. La diminution du nombre de jeunes acheteurs, qui effectuaient près de la moitié des achats de copropriétés en 2011[5], a certainement un effet plus important sur le marché de la copropriété.

Pour ce qui est des marchés de la maison unifamiliale et du plex, ils se situeront à la frontière entre un marché équilibré et un marché acheteur. Dans ces segments, les inscriptions courantes progresseront à un rythme similaire à celui des ventes, ce qui se traduira par une faible augmentation des prix moyens.

Globalement, le marché sera toujours légèrement à l'avantage des acheteurs. Ainsi, la pression sur les prix sera faible : le prix moyen sera stable (+0,3 %) en 2014.

En 2015, la conjoncture économique continuera de s'améliorer et entraînera une hausse de 4,6 % des transactions (38 700 au total). Pour ce qui est de l'offre, la croissance relativement faible des prix fera en sorte que les acheteurs seront moins nombreux à mettre en vente leur habitation. Ainsi, les nouvelles inscriptions diminueront légèrement (-1 %). Les vendeurs regagneront un peu de pouvoir de négociation, mais le marché sera toujours détendu. Le prix moyen atteindra 327 000 (+0,6 %).

Marché locatif : peu de variation du taux d'inoccupation en 2014 et 2015

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2013, le taux d'inoccupation sur le marché locatif se chiffrait alors à 2,8 %. En 2014 et 2015, il connaîtra peu de variation et se situera à 2,6 % et à 2,5 %, respectivement.

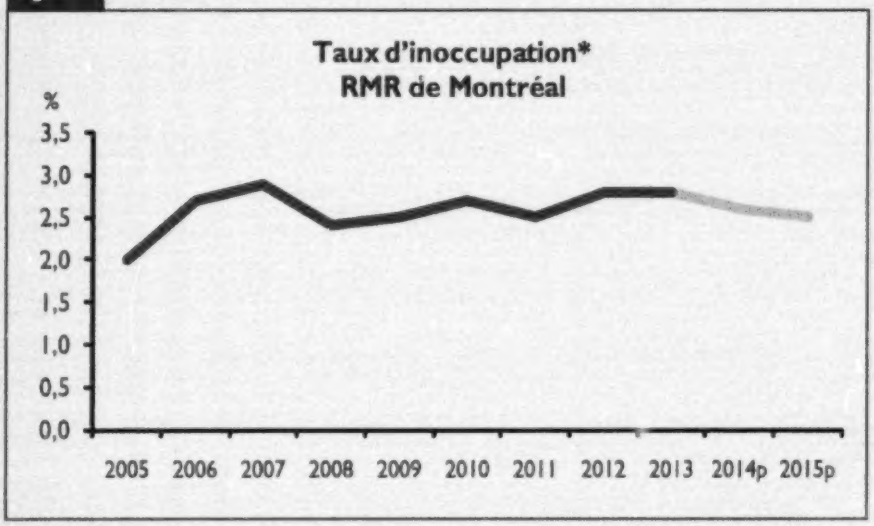
La demande locative sera de nouveau soutenue par une forte migration vers la région de Montréal. Rappelons que la très vaste majorité des nouveaux venus optent pour la location d'un appartement lorsqu'ils s'installent à Montréal. De plus, le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété viendra aussi soutenir la demande sur le marché locatif.

Du côté de l'offre, peu de nouveaux logements se sont ajoutés au parc locatif traditionnel au cours des dernières années. En moyenne, on compte 1 500 nouvelles unités par année depuis 2009[6], ce qui est relativement marginal compte tenu de la taille du parc locatif de la grande région de Montréal. En 2014 et 2015, l'offre évoluera de façon similaire. Mentionnons aussi que la croissance du parc de copropriétés offertes en location sur le marché locatif secondaire viendra de nouveau combler en partie cette demande croissante. Le parc de copropriétés offertes en location croît plus rapidement que le parc locatif traditionnel depuis quelques années. Dans la plupart des cas, les copropriétés sont situées dans des immeubles récents où les loyers sont beaucoup plus élevés que dans les immeubles locatifs.

Ainsi, en 2014 et 2015, le taux d'inoccupation sera semblable à ceux observés au cours des dernières années. En effet, depuis 2006, le taux d'inoccupation oscille entre 2,5 % et 2,9 % dans la région de Montréal. Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il sera de 740 $ en 2014 et de 750 $ en 2015.

[5] Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
[6] En excluant les logements locatifs qui se trouvent dans les résidences pour personnes âgées et les coopératives d'habitation.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Tendance économique : un contexte économique modeste en 2014 et 2015

Le contexte économique aura peu d'effet sur la demande de logements dans la RMR de Montréal en 2014 et 2015. Après avoir connu une croissance du produit intérieur brut de 1,1 % en 2013, l'économie québécoise sera principalement stimulée par les dépenses de consommation. Au final, la croissance économique se chiffrera à 1,7 % en 2014 et à 2,0 % en 2015.

Le marché de l'emploi de la RMR de Montréal s'est démarqué, avec une croissance de 2,7 % en 2013, plus soutenue que la moyenne provinciale (+1,2 %). La RMR de Montréal a été la seule des RMR québécoises à afficher une croissance. Tout compte fait, en 2013, il s'est ajouté plus d'emplois à temps plein (+32 000) qu'à temps partiel (+20 000). Facteur positif pour le marché de l'habitation, le nombre d'emplois à plein temps a augmenté de 3,0 % chez les 25-44 ans en 2013. Malgré la bonne performance de l'emploi en 2013, d'autres facteurs limitent la croissance de la demande sur le marché de l'habitation, entre autres le nombre limité d'accédants à la propriété.

En 2014, la croissance du nombre d'emplois dans la RMR de Montréal sera plus modeste (+0,7 %); elle sera similaire à celle prévue à l'échelle de la province (+0,9 %). Du point de vue sectoriel, on peut s'attendre à ce que les secteurs qui ont le mieux fait au cours des 12 derniers mois soient de nouveau les plus dynamiques. On dénote une croissance plus marquée dans les secteurs des services de santé, des services financiers, du transport, de l'entreposage et du commerce de détail.

Dans un contexte économique plus favorable en 2015, on s'attend à une croissance plus soutenue du nombre d'emplois (+1,6 %) et à un taux de chômage de 7,7 %.

Solde migratoire

En 2013, davantage de personnes ont quitté la RMR de Montréal pour s'établir dans d'autres provinces canadiennes. La concurrence venant de marchés du travail plus dynamiques ailleurs au Canada a agi comme un catalyseur pour l'émigration interprovinciale de la population active. Ce mouvement migratoire a fait baisser le solde migratoire total de la RMR de Montréal, qui est descendu à 30 446[7], son plus bas niveau des cinq dernières années. Par comparaison, la moyenne sur cinq ans se situe autour de 33 000.

Bien que la région de Montréal ait enregistré des soldes migratoires négatifs récurrents par rapport à d'autres régions du Québec et à d'autres provinces canadiennes, elle continue d'attirer la grande majorité des immigrants internationaux qui arrivent au Québec. En 2013, plus de 46 000 immigrants se sont installés dans la région. Selon l'Enquête nationale auprès des ménages menée par Statistique Canada en 2011, plus de 90 % des ménages immigrants se tournent vers la location à leur arrivée à Montréal. L'immigration internationale viendra donc de nouveau soutenir la demande locative sur l'île de Montréal, mais également dans les marchés périphériques, comme ceux de Laval et de Longueuil-Brossard.

[7] Source : Statistique Canada

Cette année et l'an prochain, le solde migratoire atteindra environ 31 000 personnes en 2014 et 32 000 en 2015. Ces hausses prévues découleront en grande partie d'une amélioration du bilan de la migration internationale durant cette période.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux d'intérêt	Les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Le marché de l'emploi aura un effet positif sur la demande de logements en 2014. Le nombre d'emplois augmentera de 0,7 % en 2014 et 1,6 % en 2015.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a été faible (+0,2 %) en 2013 dans la RMR de Montréal. La croissance réelle des revenus (corrigée de l'inflation) est légèrement négative, ce qui a restreint l'accession à la propriété.
Population	La population augmentera, ce qui est un facteur positif pour la demande d'habitations. Notons toutefois que la population de 15 à 34 ans est appelée à diminuer[8], ce qui limitera le nombre d'accédants à la propriété. La croissance sera plus élevée chez les personnes de plus de 55 ans.
Marché de la revente	Le marché restera à l'avantage des acheteurs, notamment dans le segment de la copropriété. Ainsi, la croissance du prix de revente moyen (+0,3 %) sera inférieure à l'inflation. Dans ce contexte, les acheteurs seront moins enclins à se tourner vers le marché du neuf.
Autres facteurs	En 2014 et 2015, le solde migratoire augmentera pour atteindre respectivement 31 000 et 32 000 personnes. Ces hausses prévues découleront en grande partie d'une amélioration du bilan de la migration internationale au cours de cette période. L'immigration internationale viendra donc de nouveau soutenir la demande locative.

Risques associés aux prévisions :

- Une hausse marquée du nombre de copropriétés achevées et non écoulées pourrait se traduire par une baisse plus importante des mises en chantier de copropriétés en 2015.
- Un déplacement plus important de la demande de logements individuels vers les logements collectifs pourrait faire augmenter les mises en chantier dans ce dernier segment.
- Étant donné le ralentissement de la demande de copropriétés neuves et la baisse prévue du taux d'inoccupation des logements locatifs, les constructeurs pourraient manifester un certain regain d'intérêt pour la construction d'immeubles locatifs.

[8] Source : ISQ, population par âge et sexe, par scénario, régions métropolitaines de recensement (RMR), 2006-2031

Plein feux sur...

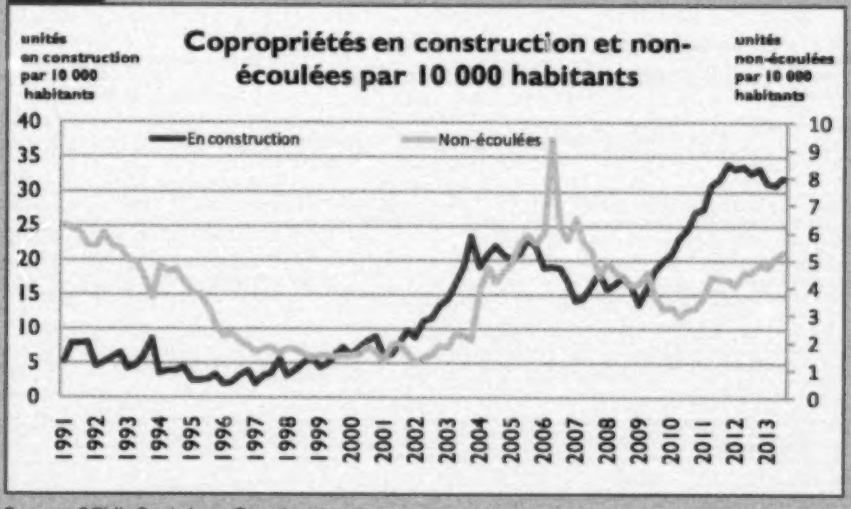
Marché de la copropriété neuve :

En mars 2014, on recensait 12 763 copropriétés en construction dans la RMR de Montréal. En calculant le ratio du nombre d'unités en construction par rapport à la population de la RMR (voir le graphique), on constate que le ratio est élevé si on le compare aux données historiques. Ce résultat indique également un changement dans la structure du marché du neuf, qui est maintenant axé sur la construction de copropriétés.

La baisse des mises en chantier de copropriétés en 2013 (-26 %) a grandement contribué au fait que le nombre d'unités en construction a plafonné et même diminué au cours des derniers trimestres[9]. Ceci étant dit, le nombre de copropriétés achevées mais non écoulées augmente graduellement depuis la fin de 2011 et s'est chiffré à 2 118 à la fin du premier trimestre de 2014. Il s'agit du plus haut niveau enregistré depuis 2007, signe que le rythme d'écoulement s'est allongé récemment. Ce rythme correspond à une offre de près de trois mois, soit un mois de plus qu'à pareille date en 2013.

Compte tenu de l'offre élevée (copropriétés neuves et existantes) et de la demande moins soutenue qu'il y a quelques années, le nombre de copropriétés achevées et non écoulées est appelé à augmenter de façon progressive en 2014 et 2015;il pourrait se rapprocher du sommet atteint en 2006 (soit un peu plus de 3 000 unités). Les ensembles de logements en copropriété qui sont en construction actuellement, ou qui le seront prochainement, mettront plus de temps à trouver preneur que ceux qui ont été construits au cours des dernières années. Ainsi, on peut s'attendre à ce que le marché prenne un certain temps à écouler les nouvelles unités. Il s'agit d'une période d'ajustement vers un marché de la copropriété plus équilibré. Comme nous l'avons mentionné précédemment, plusieurs facteurs démographiques (vieillissement de la population, augmentation des ménages d'une seule personne) et la densification du territoire sont favorables au marché de la copropriété à plus long terme.

Figure 5



Source : SCHL, Statistique Canada

[9] Sommet de 13 839 unités atteint en novembre 2012

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 653	3 959	3 039	2 900	-4,6	3 100	6,9
Logements collectifs	18 066	16 632	12 593	13 000	3,2	12 500	-3,8
Tous types de logement confondus	22 719	20 591	15 632	15 900	1,7	15 600	-1,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	362 243	407 065	411 623	414 500	0,7	415 500	0,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	1,4	1,0	0,7	-	1,0	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	40 353	40 087	36 501	37 000	1,4	38 700	4,6
Nouvelles inscriptions Centris®	75 470	77 059	77 106	77 000	-0,1	76 000	-1,3
Inscriptions en vigueur Centris®	24 707	27 098	30 537	31 200	2,2	29 200	-6,4
Prix Centris® moyen ($)	308 856	321 075	324 020	325 000	0,3	327 000	0,6
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,8	2,8	2,6	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	711	730	740	-	750	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an (%)	3,5	3,2	3,1	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans (%)	5,4	5,3	5,2	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	1 952 500	1 978 800	2 031 700	2 046 000	0,7	2 078 000	1,6
Croissance de l'emploi (%)	-0,1	1,3	2,7	0,7	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	8,3	8,5	8,0	7,8	-	7,7	-
Migration nette	33 750	32 377	30 446	31 000	1,8	32 000	3,2

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64293_2014_B01